



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
51489

Ficha
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0051489-57

IMÓVEL: Apartamento 304, do bloco 18, à Estrada João Melo nº485, empreendimento denominado "Condomínio Parque Silvestre", Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com **área privativa de 47,20m²**, e somada a comum, **área total de 88,10m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,001985** do respectivo terreno designado por lote 01, do PAL 47.553, com área de 32.045,42m². O empreendimento possui 481 vagas de garagem, numeradas de 01 a 481, sendo 05 vagas destinadas a portadores de necessidades especiais. -x-x

PROPRIETÁRIO: VICTOR COSTA BORGES DA SILVA, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, inscrito no RG sob o nº 21.021.183-5, SSP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 111.029.797-16, residente e domiciliado nesta cidade. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Direcional Engenharia S/A, conforme instrumento particular de 28/02/2013, registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-11 da matrícula 205.677, em 30/09/2014, desmembramento averbado sob o AV-6 da matrícula 93.703, em 29/09/2010, o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 202.088 em 29/09/2010, figurando como incorporadora Direcional Silvestre Empreendimentos Imobiliários Ltda, e a construção averbada no AV-8, da matrícula 205.677, em 10/06/2014, tendo sido o habite-se concedido em 19/07/2013. Matrícula aberta aos 30/09/2021, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 1 - M - 51489 - SERVIDÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-1 da matrícula 93.703, em 15/08/1986, e no AV-3 da matrícula 205.677, em 30/03/2011, a servidão perpétua sito à Estrada João Melo, na área 68, a favor de Rio Light S/A, no Livro 4-P, sob o nº11.261, fls.228, em 26/09/1968. Em 30/09/2021, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 2 - M - 51489 - AFETAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-5 da matrícula 205.677, em 30/03/2011, e no AV-5 da matrícula 202.088 em 24/03/2011, que pelo requerimento de 05/05/2010 e conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64, alterada em parte pela Lei 10.931/2004, DIRECIONAL ENGENHARIA S/A e DIRECIONAL SILVESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, submeteram a incorporação do empreendimento objeto do R-2 da matrícula 202.088, 4ºRI, ao regime de afetação. Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimentos e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da proprietária DIRECIONAL ENGENHARIA S/A e da incorporadora DIRECIONAL SILVESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Compromete-se a proprietária e a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. Em 30/09/2021, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 3 - M - 51489 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-9 da matrícula 205.677, em 10/06/2014, que foi registrada na Ficha de Registro Auxiliar sob o nº2.375, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 30/09/2021, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 4 - M - 51489 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-12 matrícula 205.677, em 30/09/2014, que pelo contrato datado de 28/02/2013, o proprietário deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CUXRH-U63QK-VZLM2-D7YRQ>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
51489

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0051489-57

R\$64.018,00, a ser paga em 300 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano SAC-NOVO, vencendo-se a 1ª no valor de R\$489,92, à taxa nominal de 5,0000% a.a., efetiva de 5,1163% a.a e nas demais condições constantes do título. Em 30/09/2021, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 5 - M - 51489 - INTIMAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-13 da matrícula 205.677, em 15/09/2020, que na qualidade de credor fiduciário, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ sob o nº 00.360.05/0001-04, através do ofício nº 150144/2020 de 30/06/2020, hoje arquivado, requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação do devedor fiduciante VICTOR COSTA BORGES DA SILVA, inscrito no CPF/MF sob o nº 111.029.797-16, garantido por Alienação Fiduciária R-12, para cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos. A intimação requerida pela credora fiduciária acima qualificada, resultou o que se segue: O devedor fiduciante foi notificado, conforme certidões do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, tendo sido a última notificação expedida em 24/07/2020. Em 30/09/2021, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

R - 6 - M - 51489 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **60427**, aos **09/08/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 03/08/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, o proprietário **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$145.000,00**, a **JULIA ESTEFANY DA SILVA MEDEIROS**, brasileira, solteira, atendente, inscrita no RG sob o nº 30.016.067-8, SSP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 172.033.737-38, e **VINICIUS DE MEDEIROS TEIXEIRA**, brasileiro, solteiro, eletricitista, portador da CNH nº 07112221737, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 159.017.337-62, residentes e domiciliados na Estrada do Tingui, nº 2.466, Bloco 6, Apt 508, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$31.000,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$114.000,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$145.000,00**, Certificado declaratório de isenção nº2413698, (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei 3335/2001). Registro concluído aos 30/09/2021, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 97545 JQN.

AV - 7 - M - 51489 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **60427**, aos **09/08/2021**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do AV-4, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no instrumento particular de 03/08/2021, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 30/09/2021, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 97546 ZIE.

AV - 8 - M - 51489 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **60427**, aos **09/08/2021**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-5, desta matrícula, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 13/09/2021, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 30/09/2021, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 97547 XVW.

AV - 9 - M - 51489 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **60427**, aos **09/08/2021**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-6 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 30/09/2021, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 97548 QIS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CUXRH-U63QK-VZLM2-D7YRQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
51489

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0051489-57

R - 10 - M - 51489 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº60427, aos 09/08/2021. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$114.000,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,7208% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,0000% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$864,41, com vencimento para 03/09/2021. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$155.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 30/09/2021, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 97549 LEO.

AV - 11 - M - 51489 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Prenotação nº60427, aos 09/08/2021. De acordo com o instrumento particular de 03/08/2021 objeto do R-6, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF** emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1584915-5 Série 0821, representativa da integralidade do crédito objeto da alienação fiduciária constituída no R-10 desta matrícula, sob a forma cartular, nos termos dos artigos 18 e 19 da Lei 10931/2004. Averbação concluída aos 30/09/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 97550 MBS.

AV - 12 - M - 51489 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº60427, aos 09/08/2021. De acordo com o mesmo título objeto do R-6 e demais documentos acostados, inclusive certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.267.887-2, e CL (Código de Logradouro) nº05.408-0. Averbação concluída aos 30/09/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 97551 ROA.

AV - 13 - M - 51489 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº102687, aos 30/08/2024. Pelo requerimento de 29/08/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **JULIA ESTEFANY DA SILVA MEDEIROS**, e **VINICIUS DE MEDEIROS TEIXEIRA**, ambos já qualificados, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 27/09/2024, 30/09/2024 e 01/10/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 30/10/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 10949 PLT.

AV - 14 - M - 51489 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº109417, aos 28/01/2025. Pelo requerimento de 27/01/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$161.821,21**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$161.821,21**, certificado declaratório de isenção nº2781051 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 05/02/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 33431 UNX.

AV - 15 - M - 51489 - CANCELAMENTO DE CCI: Prenotação nº109417, aos 28/01/2025. Fica cancelada a CCI objeto do AV-11, da presente matrícula, face à autorização dada pela credora, no

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CUXRH-U63QK-VZLM2-D7YRQ>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
51489

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0051489-57

requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 05/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 33432 XZR.

AV - 16 - M - 51489 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº109417, aos 28/01/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 05/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 33433 RJF.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **05/02/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 102,61**
Fundrat.....: **R\$ 2,05**
Lei 3217.....: **R\$ 20,52**
Fundperj.....: **R\$ 5,13**
Funperj.....: **R\$ 5,13**
Funarpen.....: **R\$ 6,15**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,71**
ISS.....: **R\$ 5,50**
Total.....: **R\$ 149,80**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUZ 33434 LKJ



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
ANG -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CUXRH-U63QK-VZLM2-D7YRQ>